

Raadsvoorstel

Opsteller

Linssen, Maarten

Vergadering van**Kenmerk**

Z/24/069557 / D/24/144558

Portefeuillehouder

Bernadette Schomaker

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Onderwerp

Stedenbouwkundige uitgangspunten Oranjepark II

Inleiding

Oranjepark II ligt in de wijk Brede Dijk aan de rand van het centrum van Oudewater. In 2009 is door de Woningraat met een plan van 18 woningen geparticipeerd met de omgeving. Dit plan heeft destijds de gemeente niet bereikt.

In 2017 is de planvorming weer opgepakt en is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van 29 sociale huurwoningen. In samenspraak met de Woningraat en gemeente is de locatie bekeken op kansen en aandachtspunten. In 2020 is een haalbaarheidsverzoek ingediend, waarop het plan 'haalbaar onder voorwaarden' is bevonden. Vervolgens is een intentieovereenkomst afgesloten met de Woningraat. Het door De Woningraat opgestelde Beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door het college. Deze variant wordt in dit document aangeduid als 'Model A'. Dit model is stedenbouwkundig het meest gewenst gezien de situering van het gebouw, de bouwhoogte en de verhouding van de bebouwing tot de groene omgeving.

De gemeenteraad van Oudewater heeft op 7 juli 2022 de motie 'Kaders realisatie Oranjepark II' aangenomen waarin enkele uitgangspunten worden genoemd. De motie draagt het college op om "deze uitgangspunten te bespreken met De Woningraat" en "de woningbouwplannen aan deze uitgangspunten te toetsen". De Woningraat heeft als reactie hierop een alternatief model ontwikkeld 'Model B'. 'Model B' gaat uit van een oriëntatie langs de watergang (parallel aan het Van Zyllpad), hogere bebouwing (5 bouwlagen) en meer wooneenheden (50). De hogere bebouwing en het toegenomen aantal wooneenheden is niet verzocht in de motie aangenomen door de gemeenteraad. Dit initiatief komt vanuit De Woningraat. De woningnood wordt door De Woningraat als voornaamste reden gegeven voor het opschalen van de aantallen woningen binnen het projectgebied.

Om de gewenste stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeenteraad vast te stellen en zodoende duidelijkheid te verschaffen aan De Woningraat, worden in dit voorstel stedenbouwkundige uitgangspunten voorgesteld voor de ontwikkeling van Oranjepark II.

De raad besluit

1. De stedenbouwkundige uitgangspunten Oranjepark II vast te stellen.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving

Artikel 147, tweede lid, juncto artikel 108, eerste lid, van de Gemeentewet.

Beoogd effect

Het vaststellen van stedenbouwkundige uitgangspunten zodat de initiatiefnemer een beeldkwaliteitsplan kan opstellen. Het uiteindelijke doel is de realisatie van woningen via een juridisch planologische procedure (wijziging omgevingsplan en aanvraag omgevingsvergunning met bijhorende participatie).

Argumenten

1.1 Uitgangspunten stellen duidelijke ontwikkelkaders aan de initiatiefnemer

De stedenbouwkundige uitgangspunten Oranjepark II geven een duidelijk ontwikkelkader aan de initiatiefnemer op basis van rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook worden er locatie specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten meegegeven op het gebied van programma, volume, architectuur, openbare ruimte, parkeren, duurzaamheid, milieu. De locatie specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten zijn belangrijk voor de initiatiefnemer omdat deze in sommige gevallen meer ruimte bieden om de ontwikkeling mogelijk te maken dan het vigerend beleid toestaat.

1.2 Uitgangspunten bieden ontwikkelruimte voor woningbouw

De voorliggende stedenbouwkundige uitgangspunten geven niet enkel restricties aan, maar bieden de initiatiefnemer ook ruimte om een ontwikkeling voor te stellen welke een significante bijdrage kan leveren aan het woningbouwaanbod van de gemeente Oudewater. Momenteel biedt het omgevingsplan geen ruimte voor woningbouw. In de voorliggende stedenbouwkundige uitgangspunten wordt er ruimte geboden om richting de 48 woningen te realiseren (afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp door de ontwikkelaar).

1.3 Uitgangspunten geven invulling aan de motie 'Kaders realisatie Oranjepark II'

De stedenbouwkundige uitgangspunten geven invulling aan de motie 'Kaders realisatie Oranjepark II' vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2022. De motie verzocht om in gesprek te gaan met de initiatiefnemer over verschillende uitgangspunten voor de ontwikkeling van Oranjepark II en te onderzoeken hoe de verschillende uitgangspunten uit de motie verwerkt kunnen worden in het ontwerp voor Oranjepark II. De uitgangspunten uit de betreffende motie zijn besproken met de initiatiefnemer. Om goed te kunnen toetsen aan de uitgangspunten uit de motie, wordt een besluit gevraagd op de voorliggende stedenbouwkundige uitgangspunten.

1.4 Uitgangspunten bieden een duidelijk proces van planvorming tot ontwikkeling

De stedenbouwkundige uitgangspunten Oranjepark II brengen structuur in het planvormingsproces, gestart in 2017. Door verschillende omstandigheden is het planvormingsproces niet conform de richtlijnen van de gemeente Oudewater gelopen. Daarnaast heeft de ontwikkelaar meerdere malen de gemeenteraad betrokken bij het proces. Dit heeft niet geleid tot een bestuurlijk besluit of ontwikkelkaders. Om structuur aan te brengen in het planvormingsproces is het belangrijk dat er stedenbouwkundige uitgangspunten worden vastgesteld. Met het vaststellen van de voorliggende stedenbouwkundige uitgangspunten is het voor de initiatiefnemer duidelijk wat er verwacht kan worden van de gemeente in het verdere juridisch planologisch proces.

1.5 Uitgangspunten bieden ruimte voor maximaal haalbaar compromis

Het voorliggende plan houdt rekening met verschillende belangen en afwegingen. Het is een evenwichtige afweging welke zowel een minimale als een uiterste invulling geeft aan de ontwikkeling met betrekking tot programma, volume, architectuur, duurzaamheid, openbare ruimte en milieu. Het is een compromis tussen de verscheidenheid aan belangen en eisen vanuit bewoners, de ontwikkelaar, ambtelijk advies en de gemeenteraad.

Kanttekeningen

1.1 De Woningraat wil meer woningen toevoegen

De Woningraat heeft de gemeente Oudewater te kennen gegeven dat zij minimaal 50 woningen willen realiseren binnen het project Oranjepark II. Indien De Woningraat niet spoedig uitzicht heeft op invulling van dit uitgangspunt is er aangegeven dat zij kijken waar er elders gebouwd kan worden. Dit zoekgebied is ook buiten de gemeente Oudewater. De voorgestelde doorgang in het gebouw, de footprint die niet groter is dan Model B en de maximale bouwhoogte van vier bouwlagen (met een accent of terugvallende vijfde bouwlaag) zorgen ervoor dat de 50 woningen waarschijnlijk niet gehaald worden. De voorliggende stedenbouwkundige uitgangspunten bieden een sterke verruiming van de huidige mogelijkheden (0 woningen) naar een aantal dat richting de 48 woningen zal gaan. Dit aantal is tevens hoger dan wat er bij het realiseren van Model A (29 woningen) mogelijk was. De maximale bouw mogelijkheden, zonder dat deze onomkeerbare negatieve gevolgen hebben voor de woon- en leefomgeving hebben, worden met de voorliggende stedenbouwkundige uitgangspunten mogelijk gemaakt.

1.2 Bebouwing langs watergang draagt niet bij aan groene hoofdstructuur

De voorgestelde bebouwing in de stedenbouwkundige uitgangspunten langs de watergang (parallel aan het Van Zyllpad) zorgt voor een minder optimale groene hoofdstructuur. Het behouden van de groene hoofdstructuur en groene

doorzichten is onderdeel van de omgevingsvisie Oudewater. De groenstructuur wordt in in zekere zin geborgd door verschillende uitgangspunten: 1. het realiseren van een doorgang in het gebouw (Volume); 2. Inrichting openbare ruimte als park (Openbare ruimte); 3. Het park krijgt een hoogwaardige en groene inrichting en is klimaatadaptief (Openbare ruimte). Ondanks de aanpassingen die de stedenbouwkundige uitgangspunten voorzien op Model B, zal welstand naar verwachting een negatief advies geven op bebouwing langs de waterkant.

1.3 Model A past stedenbouwkundig beter in de omgeving

'Model A' is in 2022 uitgewerkt tot aan het bestemmingsplanproces. Dit model is stedenbouwkundig het meest gewenst gezien de situering van het gebouw, de bouwhoogte en de verhouding van de bebouwing tot de groene omgeving. Model A kon in 2022 bovendien op een positief advies rekenen van de welstandscmissie. Model B gepresenteerd door De Woningraat biedt meer ruimte voor woningbouw. Ambtelijke is er door verschillende disciplines negatief geadviseerd op Model B. De welstandscmissie heeft zich eerder negatief uitgesproken over bebouwing langs de waterkant. In de voorliggende stedenbouwkundige uitgangspunten zijn er wijzigingen voorgesteld op Model B zodat dit model op een meer acceptabele manier uit te werken is door De Woningraat. De stedenbouwkundige uitgangspunten voorzien in een compromis tussen verschillende belangen en afwegingen.

Financiën

Er is een intentieovereenkomst gesloten met de Woningraat waarin ook de kosten worden verhaald. De vervolprocedure zal worden gevat onder een verlenging/allonge van de intentieovereenkomst en de vervolgens af te sluiten anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Na vaststelling zal er een intentieovereenkomst worden gesloten (allonge bestaande overeenkomst). Na de verder uitwerking van de ontwikkeling zal deze worden getoetst op haalbaarheid en stelt de initiatiefnemer een Beeldkwaliteitsplan op. Het Beeldkwaliteitsplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. Vervolgens volgt het verzoek tot wijziging van het Omgevingsplan (raadsbesluit) en de aanvraag voor de omgevingsvergunning (collegebevoegdheid).

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van het besluit. Hiermee kan de ontwikkeling verder vormgegeven worden. De bewoners uit de omgeving worden op de hoogte gesteld via een brief. In de brief aan bewoners geven we de vervolprocedure aan.

Samenhang met eerdere besluitvorming

Bijlagen

Bijlage 1. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Oranjepark II D/24/144559

Bijlage 2. Motie 'Kaders realisatie Oranjepark II' d.d. 7 juli 2022 D/24/144562

Bijlage 3. Presentatie De Woningraat Oranjepark II informatieavond d.d. 12 oktober 2023 (deel 1) D/24/144563

Bijlage 4. Presentatie De Woningraat Oranjepark II informatieavond d.d. 12 oktober 2023 (deel 2) D/24/144564
